

[房地产估价师考试]房地产估价理论与方法 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/219/2021\\_2022\\_\\_5B\\_E6\\_88\\_BF\\_E5\\_9C\\_B0\\_E4\\_BA\\_A7\\_c47\\_219084.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/219/2021_2022__5B_E6_88_BF_E5_9C_B0_E4_BA_A7_c47_219084.htm) 资料类别：注册评估师考试 资料格式：WORD格式 资料来源：考试吧

(Exam8.com) 资料下载： [点击这里下载](#) 内容预览：一.单选题

： 1. 在实物形态上，土地与建筑物合成一体时根据需要也可只评估其中建筑物的价格，如( )。 A、出让土地使用权上的房地产抵押估价； B、商品房售价； C、划拨土地使用权上的房屋拆迁作补偿； D、房屋火灾保险。 标准答案：d解析：因发生火灾时，毁损的只是房屋，土地却不会被毁损。

2. 在实物形态上，土地与建筑物合成一体时根据需要也可只评估其中建筑物的价格，如( )。 A、出让土地使用权上的房地产抵押估价； B、商品房售价； C、划拨土地使用权上的房屋拆迁作补偿； D、房屋火灾保险。 标准答案：d解析：因发生火灾时，毁损的只是房屋，土地却不会被毁损。

3. 中国房地产估价师学会简称为( )。 A、IRCEA B、CAIRE C、CIREA D、CEIRA 标准答案：c考生答案：本题分数：3.57本题得分：0

解析：二.多选题： 1. 以下那些说法是正确的？ A、两宗实物状况相同的房地产，如果权益不同，其价值可能有很大不同； B、两宗权利状况相同的房地产，如果实物状况不同，其价值可能有很大不同； C、两宗实物和权利状况相同的房地产，其价值相同； D、房地产的实物和权益在价值决定中都很重要。 标准答案：A, B, D解析：两宗实物和权利状况相同的房地产，如果区位不同或用途不同，价值也可能有很大的不同。 2. 引起房产自然增值的原因主要包括( ) A、通货膨胀

； B、需求增加，引起价格上涨； C、交通条件或周围环境改善； D、装修改造、更新或增加设备。标准答案：B, C解析：对房地产本身进行投资改良所引起的房地产价格上升，不是房地产的自然增值；通货膨胀所引起的房地产价格上升，不是真正的房地产增值，而是房地产保值。

3. 一名合格的房地产专业估价人员，在房地产估价方面要具有（ ） A、扎实的理论知识； B、广泛的人际关系； C、丰富的实践经验； D、良好的职业道德。标准答案：A, C, D解析：AC是对估价能力的要求，D是对估价诚实程度的要求，而B则是一个人的交际能力，与估价无关。

4. 房地产可在下列活动中发挥作用（ ） A、房地产出租； B、房地产保险； C、房屋继承、分割； D、房地产拍卖抵债。标准答案：A, B, C, D解析：房地产估价不仅可在上述活动中发挥作用，还可在买卖、抵押、典当等活动中发挥作用

5. 以下那些说法是正确的？ A、两宗实物状况相同的房地产，如果权益不同，其价值可能有很大不同； B、两宗权利状况相同的房地产，如果实物状况不同，其价值可能有很大不同； C、两宗实物和权利状况相同的房地产，其价值相同； D、房地产的实物和权益在价值决定中都很重要。标准答案：A, B, D解析：两宗实物和权利状况相同的房地产，如果区位不同或用途不同，价值也可能有很大的不同。

6. 引起房产自然增值的原因主要包括（ ） A、通货膨胀； B、需求增加，引起价格上涨； C、交通条件或周围环境改善； D、装修改造、更新或增加设备。标准答案：B, C解析：对房地产本身进行投资改良所引起的房地产价格上升，不是房地产的自然增值；通货膨胀所引起的房地产价格上升，不是真正的房地产增值，而是房地产保值。

7. 一名合格

的房地产专业估价人员，在房地产估价方面要具有（ ）A、扎实的理论知识； B、广泛的人际关系； C、丰富的实践经验； D、良好的职业道德。标准答案：A, C, D解析：AC是对估价能力的要求，D是对估价诚实程度的要求，而B则是一个人的交际能力，与估价无关。

8. 4、房地产可在下列活动中发挥作用（ ）A、房地产出租； B、房地产保险； C、房屋继承、分割； D、房地产拍卖抵债。标准答案：A, B, C, D解析：房地产估价不仅可在上述活动中发挥作用，还可在买卖、抵押、典当等活动中发挥作用。

9. 对土地利用所受的限制除了投资者自身能力限制外，还包括（ ）。A、土地权力设置的限制 B、房地产相临关系的限制 C、土地使用管制 D、土地权力行使的限制标准答案：A, B, C, D解析：三.判断题：1. 房地产市场是一个完全的市场。标准答案：错误 解析：从经济的角度看，房地产市场是典型的不完全市场。2. 房地产的特性主要取决于建筑物的特性，是以建筑物的特性为基础的。标准答案：错误 解析：土地是永存的，建筑物是人工建造，它定着在土地上，因此，房地产的特性主要取决于土地的特性，是以土地的特性为基础的。3. 房地产市场是一个完全的市场。标准答案：错误 解析：从经济的角度看，房地产市场是典型的不完全市场。4. 房地产的特性主要取决于建筑物的特性，是以建筑物的特性为基础的。标准答案：错误 解析：土地是永存的，建筑物是人工建造，它定着在土地上，因此，房地产的特性主要取决于土地的特性，是以土地的特性为基础的。

100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 [www.100test.com](http://www.100test.com)